



Lillestrøm kommune Stedsplan

ØVERBY PLAN OG BYGGSERVICE
Gunhildrudveien 40
1930 AURSKOG

Vår ref.:
PLAN-21/01328-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.11.2021

MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE 11.10.2021



MØTEREFERAT – EKSTERNT OPPSTARTSMØTE

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat innen to uker etter avholdt møte.

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Vetle Hommersand
Arbeidstittel	Reguleringsarkitekt
Adresse/stedsnavn	Stedsplan
Plantype	Detaljregulering

1. MØTEDELTAKERE

FRA FORSLAGSSTILLER	
Navn	Vidar Øverby
Firma	Øverby Plan og Byggservice AS
E-post	post@otaby.no
Rolle	Plankonsulent
Navn	Ivar Egeberg
Firma	Blaker Travselskap
E-post	Ivar.egeberg@gmail.com
Rolle	Forslagstiller
Navn	Kai Magnar Killingmo
E-post	killingmo@revisorhuset.no
Rolle	Forslagstiller
FRA KOMMUNEN	
Navn	Vetle Hommersand
Rolle	Saksbehandler
E-post	Vetle.hommersand@lillestrom.kommune.no
Navn	Inge Fagerhaug
Rolle	Sidesaksbehandler
E-post	Inge.fagerhaug@lillestrom.kommune.no

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

2. BAKGRUNN

BAKGRUNN FOR REGULERINGSARBEIDET

Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er et ønske om å stedfeste eksisterende drift, samt legger til rette for videreutvikling av eksisterende virksomhet, både av samfunnshus, idrettsbane og travbane med fasiliteter.

Plankonsulenten er Øverby Plan og Byggservice AS ved Vidar Øverby på vegne av tiltakshaver Blaker Travselkap.

PLANOMRÅDET – STATUS OG PROSESS

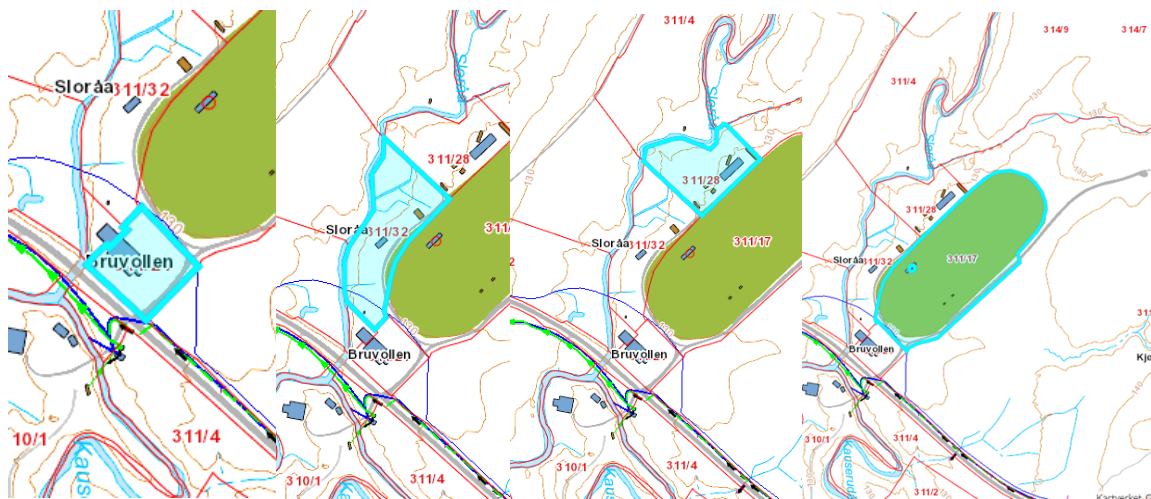
Planområdet ligger på Blaker i Lillestrøm kommune.

Området er i gjeldende kommuneplanen avsatt til reguleringsformål idrettsanlegg og LNF-område. Området er for øvrig uregulert.

Det er avholdt oppstartsmøte for igangsettelse av reguleringsarbeid, detaljreguleringsplan.

PLANEN BERØRER FØLGENDE EIENDOMMER DIREKTE

Gnr og bnr: 311/21, 311/33, 311/32, 311/28 og 311/17



PLANOMRÅDETS NABOEIENDOMMER

311/17, 311/12, 311/1 og 311/4

PRESENTASJON AV PLANØNSKET



Planinitiativet stadfester eksisterende drift, samt legger til rette for videreutvikling av eksisterende drift. Både av samfunnshus, idrettsbane og travbane med fasiliteter som er naturlig i denne forbindelse, som for eksempel kiosk for salg av vanlige kioskvarer. Reguleringsplanen må hjemle ønsket bruk av samfunnshuset.

Det skal legges til rette for videre utvikling av overbygg for hester ute i innhegningene, flere innhegninger for hester samt en treningsløype for hest. Eksisterende bygningsmasse videreføres. Eksisterende adkomst og parkering videreføres.

3. PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Idrettsanlegg og LNF- formål
Reguleringsplaner	Området er uregulert.
Tilgrensende planer	Gang- og sykkelveg langs RV 171 Bruvollen - Hellne, vedtatt 2007, grenser til planområdet i sør.
Byutviklingsplan	Ikke gjeldene for dette området.
Pågående planer	Ingen pågående reguleringsplaner i nærområdet

Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og Bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
Riks- og fylkesveier	Påvirkes ikke av planforslaget.
Barn- og unges interesser	Fysisk skille mellom området/løypene for hestene, turvei mellom travbanen og Blaker skole og tilgang til friluftslivsområdene er relevant for barn og unge.

4. KOMMUNENS TILBAKEMELDING

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

4.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Reguleringsplanen legger ikke til rette for utbygging av boenheter og påvirker ikke kapasitet på nærliggende skoler og annen sosial infrastruktur.

4.2 GRØNNSTRUKTUR OG LEKEPLASSER

Planområdet er omkranset av LNF- områder og har god tilgang til arealer for tur- og rekreasjon. På «indre bane» er det fotballbaner som idrettslaget benytter seg av. Trygg adkomst til banene må sikres.

Planen legger for øvrig ikke til rette for etablering av flere boenheter. Det stilles dermed ikke krav til uteoppholdsareal eller lekeplasser i reguleringsplanen.

4.3 NATURMANGFOLD

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 må svares ut i saken og planforslagets konsekvens for naturmangfoldet må kommenteres.

Innenfor planavgrensningen ligger det to vassdrag, Sloråa og et vassdrag i skogsområdet i nordøst. Det gjøres oppmerksom på vannressurslovens §11 bestemmelser om kantvegetasjon langs vassdrag. Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag uten at det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren.

Kantsonen langs elven er så og si fjernet/ikke eksisterende. Kantsonen mot elva må reetableres. Det gjøres oppmerksom på at kantsonen er beskyttet av vannressursloven. Det skal være minst ti meters inngrepsfri kantsone til elva. (kommuneplanen § 1.9) Det gjelder også veifylling. Der det ikke er en bred nok kantsone i dag, stilles det krav om at det etableres en kantsone som er minst 10 meter.

§ 5.3 i kommuneplanen for Sørumsund innebærer i tillegg at det er 20 meters byggeforbud mot helårsvannførende bekker. Det tillates ikke tiltak i den nevnte sonen som nevnt i PBL § 1-6. Det bør brukes stedegen vegetasjon der kantsone reetableres. Vassdraget i skogsområdet nordøst er ikke et årssikkert vassdrag, og omfattes ikke av kommuneplanens § 5.3.

Det er registrert mulig hekkeområde for Storspove i området. Dette er en rødlistet fugleart (VU). Denne må hensyntas ved etablering av nye tiltak, samt drift av eksisterende.

Det er litt uklart hvor mye et planforslag vil berøre skogsområdet i nord-øst og hvilke tiltak som evt. er tenkt der. Dette må gjøres rede for og tiltakene må søkes begrenset med tanke på inngrep i terrenget.

Planen må redegjøre for avrenning fra planområdet til Storåa, og evt. behov for tiltak i forbindelse med dette. Særlig gjelder dette hvordan man kan hindre omfattende avrenning fra hestemøkk ut i vassdraget.

Storåa har en aktsomhetssone for flom som må sikres ved en hensynssone i plankartet.

Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold må ivaretas som grønne korridorer.

Ved deponering av masser kreves det dokumentasjon av radoninnhold og eventuelt innhold av forurensning jfr. Kommuneplan for Sørumsund § 5.7. Det skal kunne dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jfr. definisjon i naturmangfoldloven.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det foretas vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt, og hvordan tilpasninger kan gjøres jfr. Kommuneplan for Fet § 1.15.2.

4.5 KULTURMINNER

På eiendommen er det registrert følgende kulturminner i Sørumsund kommune sin kulturminneplan:

Både travbanen og forsamlingshuset er begge registrert som kulturminner i kulturminneplanen for Sørumsund.

108/9 Bruvollen forsamlingshus. Bygget midt på 1950-tallet. Påbygg mot vest. Tidligere lå Fjukmarken og Fjuk stadion her VK4.

108/10 Bruvollen travbane fra 1952 med tilhørende bygninger, blant annet stall fra 1972 VK4 - Kulturminne/ -miljø av lokal betydning, som er endret, men som er del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

Anlegget ligger også like ved et større kulturmiljø med regional verdi og deler av planområdet går inn i dette miljøet: MILJØ Storskala jordbrukslandskap med flerbølte gårdstun på Kveli, Skukstad og Kjølstad.

Morkvegen og Fossåa er sentrale elementer. Det er registrert flere automatisk fredete gravminner i området rundt Bruvollen og Kjølstad

Det er gjort flere funn av automatisk fredete kulturminner i området ved Bruvollen. Dersom det skal graves i forbindelse med tiltak må fylkeskommunen kontaktes slik at de kan vurdere om det er behov for arkeologisk registrering. Det er gjort funn av arkeologiske kulturminner (gravhauger, røyser) ikke langt fra anlegget. Fylkeskommunen må vurdere om det er muligheter for å gjøre ytterligere funn innenfor planområdet.

4.6 BOLIGTYPOLGI, PLASSERING OG STØRRELSE

Planen legger ikke til rette for etablering av bebyggelse, annet enn fem gapahuker primært ment for hester på beite.

Overbyggene til hestene må i størst mulig grad samles, slik at en ikke tar for mye av arealet i skogen. Det er ønskelig at området for overbyggene plasseres på plankartet. Eksempelvis gjennom eget felt, eller bestemmelsesområde, og sikres i bestemmelsene med nødvendig fleksibilitet i forhold til endelig plassering. Intensjonen er ikke å låse nøyaktig hvor de skal stå, men avgrense området hvor det er aktuelt å oppføre disse.

4.7 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANARBEIDET

Området blir brukt av barn- og unge, særlig ved idrettens bruk av fotballbanene på «indre bane». Det er viktig at det sikres en trygg og god gangforbindelse mellom travbanen og Blaker skole.

Det må reguleres gangforbindelse (turvei) mellom Blaker skole og idrettsanlegget. Det er utfordringer og mulig kryssende interesser mellom driften med hest og barn- og unge som gjør at det kreves at hele turveien må reguleres. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen må det vises at driften med hest ikke hindrer gangforbindelser for barn- og unge.

Turveien må være adskilt fra treningsløypen/stiene som hestene bruker av hensyn til sikkerhet og unngå konflikt ved bruk. Turveien reguleres gjennom denne detaljreguleringen, slik at traseen blir avklart og arealene sikret. Det vil ikke bli stilt rekkefølgekrav som pålegger tiltakshaver å realisere turveien før ulike byggetiltak innen for planområdet gjennomføres. Kommunen håper å kunne bekoste opparbeidelsen på et seinere tidspunkt. Kommunen kommer med et innspill tidlig i planprosessen til trasee, og dette forslaget vurderes så på ordinært vis gjennom planprosessen.

Ved kunngjøring av oppstart av regulering, må det varsles tilstrekkelig område som omfatter mulige arealer til turveg. Endelig plassering av turvegen avklares i planprosessen.

4.8 FOLKEHELSE

Planområdet er omkranset av LNF- områder med gode muligheter for tur- og rekreasjon. Det er også fotballbaner internt i planområdet som benyttes av det lokale idrettslaget. Ved etablering av turvei mellom Bruvollen og Blaker skole, gjør en området enklere og raskere tilgjengelig sett fra Blaker skole, noe som innbyr til utvidet bruk av området. Det vil kunne være positivt i lys av folkehelseperspektiv.

4.9 STØY

T-1442 skal følges. Det vil bli rekkefølgekrav som sikrer at det følges i byggesaken. I tillegg må en sikre at støy fra høyttaleranlegg som benyttes i forbindelse med travbanen, fotballkamper eller andre arrangement innenfor planområdet, ikke overskrider tillatte verdier. Viser til egen forskrift om støy fra høyttaleranlegg.

4.10 FLOM

Det er aktsomhetssone for flom inne på området, sør og vest for banen, og kommuneplanen har 20 - meters byggegrense langs Sloråa. Avrenning fra lufteområdene til hestene og ned i elva må unngås og gjøres rede for. Områdene der hestene luftes/går fritt må gjennom reguleringsplanen vurderes flyttet, for å unngå konflikt mellom driften av hest og god vannkvalitet i bekken, samt kantsone.

4.11 GEOTEKNIKK

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Tiltakene vurderes i utgangspunktet til å være i tiltaksklasse K3. Men denne vurderingen vil kunne endre seg på bakgrunn av informasjonen i det geotekniske notatet.

Området har marin leire i grunnen, og er markert med middels fare for områdeskred kvikkleire.

Det er fylt på med masser nord for banen. Kommunen er kjent med at det forekommer kvikkleire i omkringliggende områder. Det må gjøres geoteknisk vurdering av dette tiltaket samt nye tiltak i området for øvrig, for å forsikre seg om at de aktuelle tiltakene ikke forringer de geotekniske forholdene. Geoteknisk notat med vurdering skal være utført av sakkyndig. Skulle det forekomme momenter i det nevnte notat kan det stilles krav om uavhengig kontroll, samt ytterligere vurderinger og grunnboringer.

Hensynet til naturmangfold vil i mange tilfeller føre til at stabiliserende tiltak nektes. Utenfor prioritert vekstområde/grønn grense skal normalt naturverdier prioriteres høyere enn å legge til rette for nye tiltak.

Geotekniske rapporter/notat og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG – nasjonal database for grunnundersøkelser, før førstegangsbehandling. Registreringen skal omtales i planbeskrivelsen.

4.12 MILJØTEKNIKK

Det må det gjøres rede for om de tilførte massene er såkalt rene masser, eller inneholder forurensede masser. Dersom forurensning er sannsynlig, vil det kunne stilles krav om miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

4.13 ESTETIKK

Overbyggene til hestene skal søkes utformet på en måte- og med materialer som er tilpasset plasseringen i landskapet.

4.14 VOLUM- OG FUNKSJONSANALYSE

Ikke relevant for reguleringsprosessen.

4.15 BYROMSPROGRAM OG ILLUSTRASJONER

Illustrasjoner og situasjonsplan skal vise full utnyttelse av tiltenkt utvikling i planområdet.

4.16 EIENDOMSFORHOLD

Eiendomsgrenser vil ikke måtte endres som følge av planforslaget, med unntak av eventuell fradeling av de enkelte boligtomtene.

Det er ikke reguleringsplansaken som fastsetter hvor eiendomsgrensene går. Hvis det er ønskelig å få justert eller fastsatt grensene mer nøyaktig, bør det tas kontakt med kommunens geodataavdeling.

Planen tar utgangspunkt i grensene slik som de er i kartet når planen vedtas, inkludert de stiplede linjene. Dersom forslagsstiller mener at grensene er feil eller av andre grunner bør justeres, vil det være fornuftig å ta initiativ til dette før reguleringsplanen vedtas.

4.17 MULIGE/SANNSYNLIGE REKKEFØLGEKRAV

Midlertidig brukstillatelse kan som hovedregel ikke gis før nødvendig sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur, er ferdig opparbeidet. I denne planen vil det være aktuelt med rekkefølgekrev som sikrer at ulike miljøtiltak og sikringstiltak skal være utført før ulike bygninger eller anlegg kan tas i bruk.

4.18 MEDVIRKNING

Det forutsettes at reguleringsarbeidet gjennomføres i tett samarbeid med Blaker Idrettslag, som har fotballbane og andre aktiviteter i området, slik at deres interesser blir ivaretatt.

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt.
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Dette møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

Det forutsettes at alle tilgrensede naboer til planområdet (inkludert regulering av turvei) varsles ved oppstart. Generelt anbefaler kommunen å varsle langt videre enn de som teknisk sett er naboer til planområdet. I et spredtbygd nabolag som dette er det mange, også på en viss avstand, som føler nærhet til travbanen med tilhørende anlegg.

5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

SAMFERDSEL

Kommuneplanen har parkeringsnormer for bevertning/forsamlingslokaler, men ikke for øvrig virksomhet. Det er en stor parkeringsplass mellom Bruvollen samfunnshus og travbanen. Det er også parkeringsplass mellom samfunnshuset og Blakerveien. Parkeringsplassene er ikke oppmerket.

Vi anbefaler at dagens parkeringsplasser kan beholdes, men ikke utvides. Parkeringsplasser bør oppmerkes, inkl. HC-plasser og sykkelparkering ved innganger.

Det bør vurderes om det skal legges til rette for lademulighet for el-bil. Behovet for ladeplasser må vurderes opp mot hvor mange arbeidsplasser planområdet omfattes av.

ROAF er renovasjonsoperatør i dag. Det må redegjøres for avfallshåndtering i planbeskrivelsen. Det må avsettes eget areal med reguleringsformål renovasjon i plankartet, for å sikre en hensiktsmessig plassering internt i planområdet og trafikksikkerheten i forbindelse med henting/tømming. Løsning for renovasjon bør avklares i dialog med aktuell renovasjonsoperatør.

VANN, SPILLVANN OG OVERVANN

Planforslaget bør inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen. Viser for øvrig til kommunens retningslinjer for håndtering av overvann.

Travselskapet ønsker å koble seg på offentlig vann- og avløp. Dette må avklares med miljøteknikk og eventuelle krav i forbindelse med denne påkoblingen vil bli formidlet og være sikret i planen før 1. gangs behandling.

Som rekkefølgebestemmelser foreslår vi på generelt grunnlag:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (*godkjent av forvaltning*) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (*godkjent av forvaltning*) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

ENERGILØSNING

Det anmodes at det søkes løsninger for fornybare energiløsninger. Eks. solceller, klimavennlig materialvalg.

TEKNISKE KRAV TIL PLANFORSLAGET

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

Kontaktpersoner i kommunen; VA - Tone Helland.

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at

utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

6. KONSEKVENsutREDNING

REDEGJØRELSE FOR KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Det gjeldene området er avsatt til Idrett- og LNF formål i gjeldene kommuneplan for tidligere Sørum kommune. Hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt, og planen omfattes ikke direkte av § 6 eller 10 i forskrift om konsekvensutredning.

I henhold til forskriftens vedlegg 2, er det naturlig å se reguleringsplanen opp mot punkt b) og d). Ved vurdering av de nevnte punktene kan en heller ikke se at planforslaget faller under de nevnte punktene, og det vurderes derav at reguleringsplanen ikke utløser krav til KU- utredning.

7. BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

	FORELØPIGE VURDERINGER
Utbyggingsavtale	Kan være behov for utbyggingsavtale, bør for sikkerhetsskyld varsles i forbindelse med varsel om oppstart.
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt.
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt.

8. UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

DOKUMENT	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Nei.
Byromsprogram	Nei.
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse.
Illustrasjonshefte	Nei.
Sol-/skyggediagram	Nei.
Digital 3D-modell	Nei.
Grunnforhold – geoteknikk	Ja.
Støy	Nei. Beskrives.
Overvann og flom	Må sikres med hensynsone i plankart.
Vann og avløp	VA-rammeplan, jf. VA-norm.
Luftforurensning	Nei.
Trafikkanalyse	Nei.
Veitegninger	Ja, for ny turvei.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja.
Faktaark for reguleringsplan	Ja.

9. FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

9. BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

UENIGHETER OG AVKLARINGER

Eventuelle mot forutsetninger kommenteres her.

10. VIDERE PROSESS

OPPSTART, FORMÅL, PLANAVGRESNING - KONKLUSJON



Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsprosess, for å stedfeste eksisterende bruk av området, samt muliggjøre videre utvikling. Varslingsområdet må som nevnt være stort nok til å ha med areal som kan bli brukt til etablering av turvei. Areal som er berørt av tidligere tiltak, som oppfylling, må tas med.

Det er ikke aktuelt å bringe planen inn for regionalt planforum.

11. VARSEL OM OPPSTART

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/ Tore Syvert Haga for godkjenning.

12. GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)

- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonser

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-21/01328 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Vetle Hommersand
reguleringsarkitekt
Vetle.Hommersand@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.